

今回の課題

「品確法(ひんかくほう)」ってなに？

疑問

「品確法(ひんかくほう)」って…時々聞くけど どんな法律？

「品確法」とは、正式には「住宅の品質確保の促進等に関する法律」です。

住宅の瑕疵(欠陥住宅)問題に関する法律で「品確法」や「品促法」と略されて呼ばれますが、瑕疵判定の目安など、事業損失でも参考となる事項がありますので、今回はこの品確法について紹介します。

概要及び参考となる資料

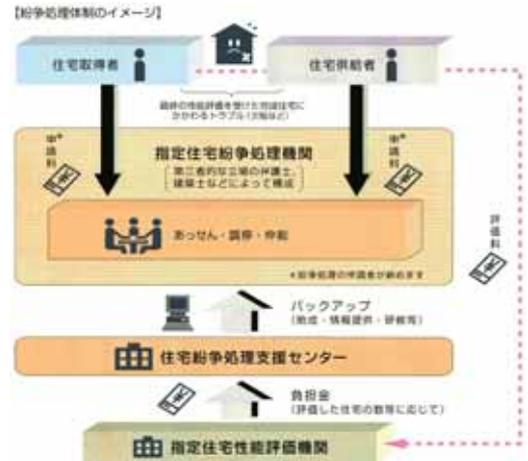
【品確法の概要】

この法律は平成 12 年 6 月に施行された法律で、「住宅版PL法」とも言われています。この法律の柱は

1. 住宅の基本構造部分の 10 年保証
 2. 住宅性能表示制度
 3. 住宅専門の紛争処理機関の設置
- 以上の3点です。

この法律により、これまで2年程度で契約されていた瑕疵保証が、契約に関わらず**10年保証が義務化**されました。

また、目玉となるのが「性能表示制度」(任意)で、従来の仕様規定・仕様設計から**性能規定・性能設計化へ移行**しています。これは「柱の太さや壁の厚さが cm」といった、寸法や材質などの仕様を基本に設計されるのに対して、「震度 まで耐えられる」「dBの騒音は室内で dBまで遮音される」等、必要な性能に応じた設計を行うものです。もう一つの「紛争処理機関の設置」は、これら性能表示がされた建物等が結果的にその表示性能を満足していない場合に生じる紛争について、**現行のような裁判手続きを経ないで解決する機関**(弁護士と建築士による機関)を設置したものです。



(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターパンフレットより

【第70条技術的基準】

この法律の第70条には「住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準を定めることができる」とあり、建設省告示1653号(平成12年7月19日)により「**技術的基準**」が定められています。この基準では瑕疵の判定の目安(判定基準で無い事に注意)として、建物の傾斜や亀裂の大きさ等について以下のように区分しています。そのほか、技術的基準を活用するための『住宅紛争処理技術関連資料集(調査方法編・補修方法編・工事費用編)』((財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)には、調査方法から補修方法についての詳しい情報がまとめられています。実際の紛争処理の現場では、これらの資料が活用されています。(右表のレベル3が実質的な許容レベルとされているようです)

レベル	床傾斜の程度	基礎ひび割れの程度	瑕疵の可能性の存する可能性
1	3/1000 未満の勾配の傾斜	レベル2及びレベル3に該当しないひび割れ	低い
2	3/1000 以上 6/1000 未満の勾配の傾斜	幅 0.3 mm以上 0.5 mm未満のひび割れ(レベル3に該当するものを除く)	一定程度存する
3	6/1000 以上の勾配の傾斜	幅 0.5 mm以上のひび割れ さび汁を伴うひび割れ	高い

技術関連資料集の編纂にあたっては弊社も査読委員として参加しました。

疑問解消

【活用と整合が必要！】

このように品確法の技術的基準では、**床や柱の傾斜角 6/1000、基礎やコンクリート躯体の 0.5 mmのひび割れを建物の瑕疵判定の目安**として示していますが、沈下傾斜の測定区間は3m以上、ひび割れの測定単位は0.1mmなど、調査や測定方法についても規定しています。また、平成14年12月には既存(中古)住宅にも性能表示が適用されるようになり、既存建物の評価判定に用いられています。これらの技術的基準は欠陥住宅問題以外の係争に、もすでに引用されていますので、事業損失の分野においても、十分な理解と活用が必要であると言えます。